

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Svenljunga 5:242	
Fastighetsadress: Lövgatan 9	
Postnummer: 51252	Ort: Svenljunga

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-03-06	Protokollnummer: 69572743
Temperatur: -3 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Denna 1½-plansvilla med källare är uppförd 1962 och bedöms vara i relativt gott skick jämfört med liknande hus från samma tidsepok. Detta till stor del tack vare de renoveringar och förbättringar som utförts genom åren, exempelvis renovering av yttertaket på både huset och uterummet, installation av ny bergvärmepump, byggnation av ny altan samt byte av merparten av husets fönster osv.. År 2004 uppfördes även ett tillbyggt garage som är ovanligt stort och påkostat då det bl.a. har försetts med vattenburen golvvärme samt en tilltagen verkstadsdel. Av de brister som noterades handlar merparten om att förebygga eventuella framtida skador, underhåll och vanligt förekommande anmärkningar som kan förväntas av ett 60-talst hus.

Garaget har en enstegstättad putsad fasad som bör ses över och kontrolleras, framför allt då ett hörn är skadat. Tack vare garagets relativt låga höjd och det stora takutskjutet som skyddar fasaden bedöms sannolikheten för mer omfattande följdskador i stommen som relativt begränsad, även om konstruktionen i sig är känslig för fuktinträngning.

Husets källare är till största delen oinredd, bortsett från de utreglade väggkonstruktionerna i badrummet och bastun samt det flytande golvet i källarens sovrum. Om jag själv hade förvärvat huset hade jag på sikt planerat för att ersätta de utreglade väggkonstruktionerna i bastun och badrummet i samband med en framtida badrumsrenovering.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet och säkerställa att man förstått innebörden av det som beskrivs. Kom ihåg att det inte är symbolernas färg som är avgörande – det är texten och innehållet som förklarar husets faktiska status. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång via ansvarig mäklare. Har du som spekulant frågor om huset är du välkommen att skicka ett mejl med adress och kontaktuppgifter, så återkommer jag så snart möjlighet ges.

Andreas Olla
Certifierad besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

69572743



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1962	Fönster: 3-glas isolerfönster samt ett mindre antal kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2004 byggdes garagedelen till Uterummet har även tillkommit, det är dock oklart när	Ventilation: Självdug (S) förstärkt med våtrumsfläktar i husets ursprungliga garage och källarens badrum.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer, samt vattenburen golvvärme i gästrummet och garaget
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Gästrummet har försetts med en ett flytande laminatgolv lagt på spårade cellplastskivor. Grundmurarna i bastun och badrummet har försetts med utreglade väggkonstruktioner av träreglar som klätts med bastupanel eller kakel. Övriga delar av källaren har ytskikt av målad puts/betonggolv och klinkers
Stomme, material: Träregelstomme på gjutet betongbjälklag	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och stående träpanel på västra gavelsidan	Garage: Det finns ett garage i hus samt ett vidbyggt garage

Övrigt:

69572743



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Badrummet på entréplan uppskattas ha renoverats i början på 90-talet.
 - Badrummet och bastun i källaren uppkastas ha byggts/renoverat omkring slutet på 90-talet eller början 00-talet.
 - Sydvästra gavelsidan har klätts med träpanel, dock oklart när detta ska ha skett.
- 2004: Uppfördes garaget

2021: Förvärvade huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år byttes samtliga fönster utom i köket och badrummet på entréplan samt källardörren. Arbetet utfördes Hantverkarhuset.

2022: Revs tidigare altan och en ny byggdes upp utanför köket. Arbetet utfördes i egen regi.

2023: Renoverades yttertak på huset med nya pannor, papp läkt och samtliga plåtarbeten. I samband med detta renoverades även taket på uterummet med nya ytpapp. Arbetet utfördes av Swedala Tak.

Samma år monterades ett nytt skjutglasparti i uterummet. Arbetet utfördes i egen regi.

- Garageporten till husets garage byttes ut samt att ytskikt i garaget renoverades

2024: Byttes bergvärmepumpen och tillhörande tryckkärl. Arbetet utfördes Rörfix i Horred.

- Delrenoverades köket med ny bänkstomme, ny spis, ny kyl/frys och ny diskmaskin. Arbetet utfördes i egen regi.

2025: Renoverades entrétrappan där de skador som fanns lagades upp. Arbetet utfördes i egen regi.

El: Tidigare fastighetsägare har låtit byta ut elcentral till mer modern standard med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Mellan 2022-2023: Bytets stora delar av husets elanläggning då bl.a. fler rum försågs med jordade eluttag. Även en elbilsaddare har installerats

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar.

Ventilation: I samband med fönsterbytet försågs husets vistsrum med friskluftsventiler. Ursprungligt garage har kompletterats med en våtrumsfläkt som går kontinuerligt.

Eldstad: Finns ej.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns fläckar på underlagstaket i uterummet som är äldre och orsakades innan takets anslutning mot fasadens gjordes om.
- De äldre fönsterna har målats, dock har färg kommit in mellan karm och båda varpå de inte går att öppna utan har överflödigt färg skärs bort.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningsstillfället.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

69572743



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Det finns en lokal/mindre spricka i sockelns puts.

Detta bedöms inte ha lett till följskador.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

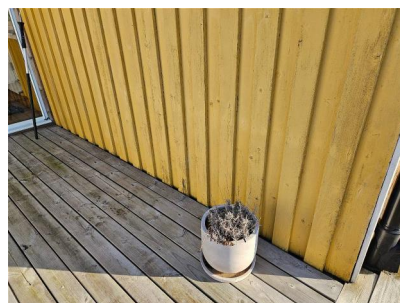
Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på sydväst gaveln är i behov av målning underhåll varvid ett mindre antal brädor är rötskadade och behöver bytas ut.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

Vid övergången mellan fasadpanelen och tegelfasaden noterades att stenarna bakom stupröret är frotskadade, varpå man bör överväga att montera på ett foder över skadorna för att undvika eventuella följskador.

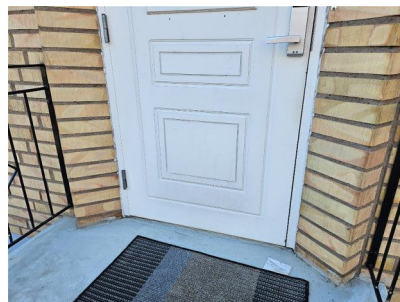


Utvändigt / Dörrar



Entrédörren har inget trösklebleck.

Avsaknad av trösklebleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



69572743



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Köksfönstret och badrumsfönstrets karm och bågar är övermålade och går inte att öppna.

För att fönsterna ska gå att öppna behöver överflödig färg skäras och slipas bort.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stupröret utanför garaget behöver kompletteras med en lövsil och passade påskjutningsrör för att undvika att vatten hamnar utanför dagvattenröret samt att minska risken för stopp.



Utvändigt / Uterum



Uterummets trädetaljer och panel är i behov av målning/underhåll. Vidare noterades att trall sticker ut och ligger i kontakt med fasadpanelen samt att skjutglaspartierna skena har inga underliggande plåtarbeten eller uppvik som skyddar stolparna.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Försäkringsbesiktning



Uterummets tak gick att beträda och har kunnat besiktigas i sin helhet,
Inget att notera.

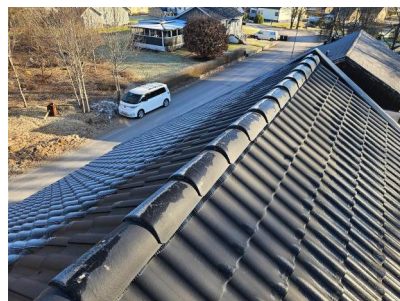


Utvändigt / Tak



Yttertakets besiktigade från marken, anliggande steg och taksteg från baksidan.

Inget att notera.



Utvändigt / Vindsutrymmen (Sidovindar)



Vid sidovindarna noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt, med vid stickprovsmässig fuktmätning uppgavs fuktkvoten till 14,3-16,4%, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Sett till att husets ventilation har förbättrats med bl.a. friskluftsventiler i samtliga vistelserum och att mätningen utförts i vinterklimat bedöms missfärgningarna som äldre och inaktiva.

För att lättare kunna upptäcka ny tillväxt eller eventuella förändringar bör ett lokala område på underlagstaket göras rent. Skulle ny påväxt uppstå i det lokala området rekommenderas att husets frånluftventilation utökas.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard där det bl.a. förekommer rörgenomföringar i golvet, fönstret är placerat i duschzonen och det finns ett otät skruvhål i väggbeklädnaden på väggen mitt emot duschblandaren. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmets yt/tätskikt inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

69572743



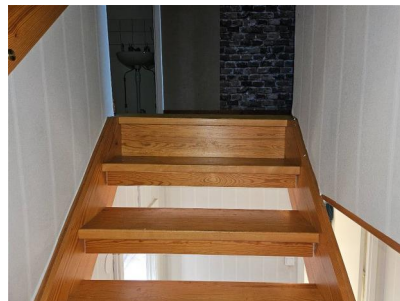
Försäkringsbesiktning

Övre plan / Trappa/övre hall



Trappans övre del och anslutande golvbjälklag lutar.

Detta bedöms ha skett i ombyggnation i samband med övervåningen och bedöms inte ha lett till följdskador.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum



Inget att notera.

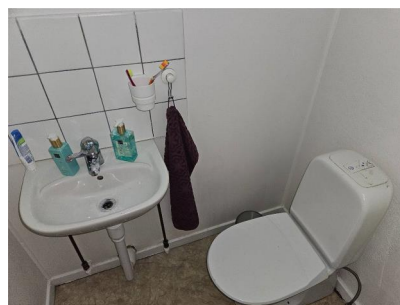
Övre plan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard där plastmatta på golvet inte har något uppvik.

Även om risken för skador bedöms som ringa, kan avsaknaden av tätskikt medföra att eventuella smyggläckage kan vara svårare att upptäcka.

Vid framtida renovering bör utrymmet anpassas efter gällande branchregler.



69572743



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



I källaren noterades att delar av husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsdelar.

Detta kan innebära en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts eller relinas äldre delar i samband med framtida renoveringar.

Vidare bedöms källarens utvändiga fuktskydd som äldre (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd), vilket innebär att systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Källarplan / Trappa/passage



Inget att notera.

Källarplan / Nedre hall & passage till garage



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

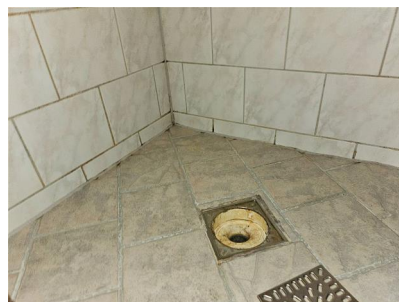
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Badrum



Badrummet är av äldre standard där bl.a. golvbrunnarna saknar klämringar, det uppmärksammades s.k. "bom-ljud" vid flera av plattorna på golvet samt att dörrfodret intill duschzonen ligger i direkt kontakta med golvet varpå de har missfärgats från vattenbegjutning. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterade skador, främst den utreglade väggkonstruktionen som finns mot grundmuren.



69572743



Försäkringsbesiktning

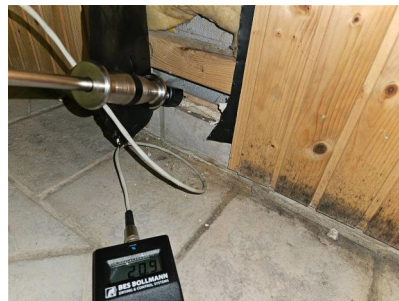
Källarplan / Bastu



Under bastulavarna noterades mikrobiell påväxt på bastupanelens underkant och i samma område noterades att väggkonstruktionen mot grundmuren består av spikläkt och mineralull. Vid fuktmätning i spikläkten där väggkonstruktionen var öppen uppgavs fuktkvoten till 20,9%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Detta talar för att väggkonstruktionens läkt är utsatta för naturlig fuktvandring medans påväxten som finns på panelen troligtvis orsakats av att bastu inte ventilerats ut efter bastubad.

Ersätt den utreglade väggkonstruktioner med fuktsäkra material för att i samband med detta kontrollera bakomliggande och intilliggande väggkonstruktioner (även badrummets utreglade vägg) efter eventuella följdskador.



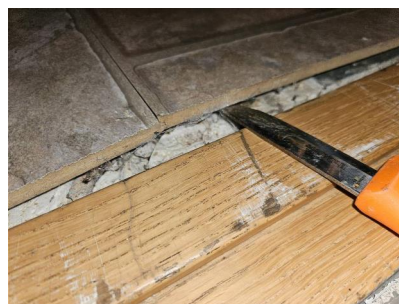
Källarplan / Sovrum



Kontroll av utrymmet golvkonstruktion utfördes genom att tröskellist intill dörröppningen lossades. Golvkonstruktionen visade sig bestå av ett flytande laminatgolv som lagts ovanpå spårade cellplastskivor med golvvärme. Ingen avvikande lukt noterades vid kontroll punkten eller stickprovsmässig luktkontroll intill golv/-väggvinklar.

I utrymmets hörn finns en lokalt utreglad vägkonstruktion byggd av stålreglar och gipsskivor som kunde kontrolleras från befintlig lucka. Inga avvikande lukter eller tecken på mikrobiell påväxt påträffades.

Flytande golv på oisolerade betongplattor, täta ytskikt och organiska riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan, vilket kan resultera i att avvikande lukt uppstår.



Källarplan / Garage



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 2004	Fönster: 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) som används vid behov
Hustyp, antal våningar: Dubbelgarage med verkstadsdelen och teknikrum, 1-plan	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering av cellplast
Stomme, material: Träregelverk och betonghålstén	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Enstegstätad putsad fasad (Tunnputs på stenfiberskiva, cellplast, utegips)	Garage:

Övrigt:

69572743



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se uppgiftsinsamlingen för huvudbyggnaden

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



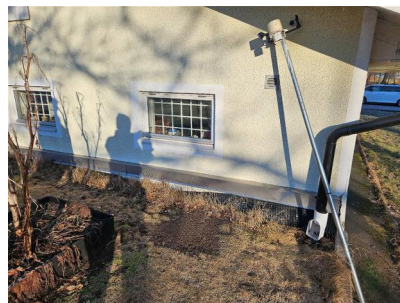
Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Delar av det utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark. och har uppenbara otätheter.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador på kringliggande väggkonstruktioner.



Utvändigt / Portar



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasaden på garaget består av en enstegstätad putsad fasad utan luftspalt mot träregelstomme. Vid sydöstra hörnet har fasaden spruckit och är otät, varpå den tryckimprgnerade stommen är exponerad.

Enstegstätade putsade fasader utan luftspalt mot bakomvarande träregelstomme är en konstruktion som är känslig för fuktinträngning. Om putsskiktet spricker eller blir otätt kan nederbörd tränga in i väggen och bli kvar i konstruktionen eftersom dränerande och ventilerande skikt saknas. Detta kan medföra förhöjd fuktbelastning och risk för skador i bakomvarande material.

En vidare byggnadsteknisk undersökning rekommenderas för att kontrolleras fasaden och bakomliggande konstruktioner efter eventuella följdskada samt fastställa lämpligt åtgärds förslag.



69572743



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktades från marken, anliggande stege från entrésidan och baksidan, samt takstege.

Yttertaket bedöms som äldre där följande brister som inte anses vara åldersrelaterade noterades:

- Det finns ingennocktätning-
- Takpannor vid det ursprungliga taket är inte förankrade vid de branta delarna.
- Nockpannor är lösa.
- Skorstenen har inget väderskydd.

Även om bristerna på egen hand inte bedöms kunna leda till akuta läckage eller skador kan det dock på skikt innebära att takets livslängd och funktion försämras, var på det på sikt kan uppstå fuktskador på läkt, vindskivor och underlagstak.



69572743



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Samtliga av ventilationskanalerna på vinden är helt oisolerade.

Detta medför en stor risk för kondensläckage, vilket i kan kan leda till fuktrelaterade skador i vindsbjälklaget, främst när ventilationssystemet sätts igång.

Vidare noterades även att vindsbjälklaget ångspärr bör täts runt kanalerna.



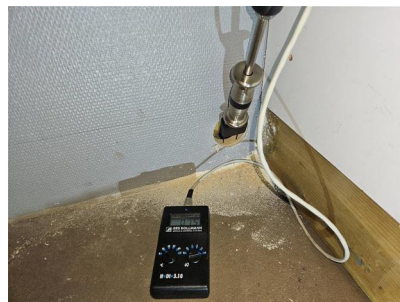
Entréplan / Allmänt



Då de motfyllda grundmurarna försetts med utreglade väggkonstruktioner utfördes en provhåtagning och fuktmätning vid garagets långsida.

Genom provhålet noterades att väggkonstruktionen bytts med stålregel i botten, stående träreglar, isolering av mineralull samt skrivmaterial av plywood och gips. Inga avvikande lukter påträffades i provhålet. Fuktkvoten i sående väggregel uppgavs till under 8%, vilket är långt i från gränsvärdet (17%)

De utreglade väggkonstruktionerna bedöms kunna leda till fuktrelaterade skador orsakade av naturlig fuktvandring, främst om eventuella fel uppstår vid det utvändiga fuktskyddet.



Entréplan / Garage



Inget att notera.

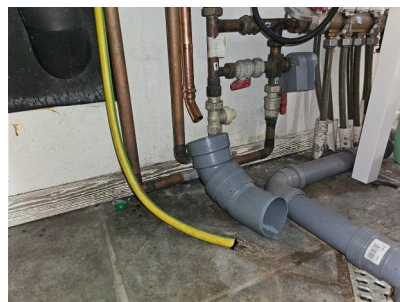
Entréplan / Teknikrum



Väggarna i utrymmet skyddas inte av något uppvikt tätskikt samt att spillvattens från värmesystemet inte fram ner i brunnen på tillfredställande sätt.

Detta medför en risk för att kringliggande väggkonstruktioner drabbas av fuktrelaterade skador vid eventuella läckage eller om spillvattnet inte når fram till brunnen.

Av att döma ser väggarna ut att tidigare fuktat upp av ovannämnt exemplet, med vid fuktmätning uppgavs inga förhöjda fuktvärden vilket talar för att skadan är äldre och har torkat ut.



69572743



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-10
Datum

69572743



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

69572743



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsyllarna.

69572743

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

69572743

Försäkringsbesiktning

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdp@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69572743



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin,.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.